
BAB III

TINJAUAN KOTA YOGYAKARTA

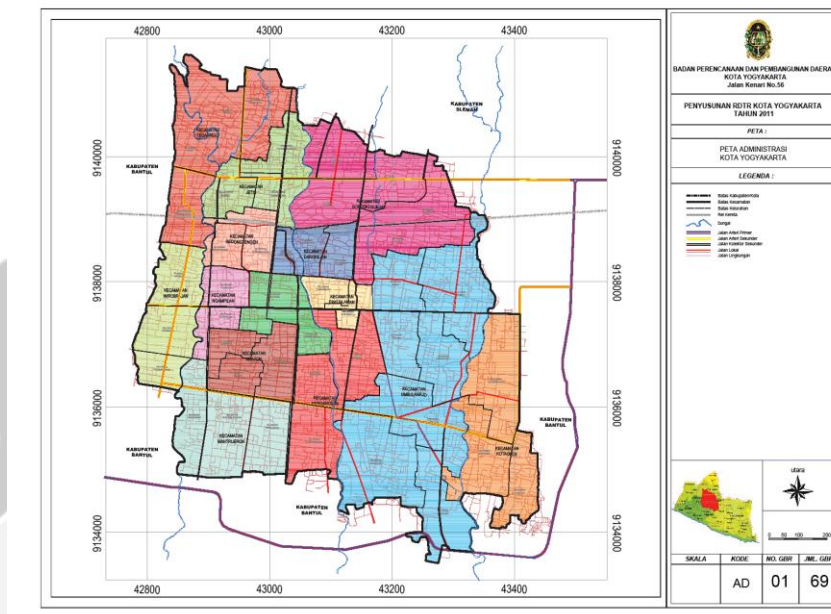
3.1. TINJAUAN UMUM

3.1.1. Kondisi Administrasi

- **Luas dan Batas Wilayah Administrasi**

Kota Yogyakarta telah terintegrasi dengan sejumlah kawasan di sekitarnya sehingga batas – batas administrasi sudah tidak terlalu menonjol. Adapun batas – batas administratif Kota Yogyakarta adalah:

- Sebelah Utara : Kecamatan Mlati dan Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman
- Sebelah Selatan : Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Sewon, dan Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul
- Sebelah Barat : Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman dan Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul.
- Sebelah Timur : Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman dan Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul



Gambar 3.1 Peta Administrasi Kota Yogyakarta

Sumber: Perda Kota Yogyakarta/ RTRW Kota Yogyakarta, 19 Mei 2016

Kota Yogyakarta memiliki luas daerah 3.250 Ha atau 32,50 Km² (1.02% dari luas wilayah Propinsi Daerah Istimewah Yogyakarta) dengan jarak terjauh dari utara ke selatan \pm 7,50 Km dan dari barat ke timur \pm 5,60 Km. Secara administratif Kota Yogyakarta terdiri dari 14 Kecamatan, 45 Kelurahan, 614 Rukun Warga (RW), dan 2.524 Rukun Tetangga (RT). Penggunaan lahan paling banyak diperuntukkan bagi perumahan, yaitu sebesar 2.103,7 Ha dan sebagian besar berupa lahan kosong seluas 20,20 Ha.

3.1.2. RTRW Kota Yogyakarta

- **Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta**

Berdasarkan RPJPD Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, pembangunan di Yogyakarta disesuaikan dengan visi dan misi DIY memang memfokuskan diri pada pengembangan bidang pendidikan, kebudayaan, sosio-kultur, dan sosio-ekonomi.

Adapun sebuah rencana skala nasional yang telah disusun oleh Kementerian Pariwisata dan Kebudayaan Republik Indonesia mengenai rencana pengembangan pariwisata nasional. Daerah Istimewa Yogyakarta telah memiliki peta rencana tersebut dengan pengelompokan jenis wisata yang ada. Kota Yogyakarta merupakan wilayah di DIY yang menjadi sasaran untuk pengembangan pariwisata bidang kebudayaan sehingga pemilihan lokasi Kota Yogyakarta sebagai lokasi perencanaan museum merupakan pilihan yang ideal.

Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Yogyakarta telah membagi wilayah-wilayah di Kota Yogyakarta sesuai dengan fungsi lahan yang direncanakan. Pada peta RTRW yang telah disusun oleh pemerintah Kota Yogyakarta, wilayah Kota Yogyakarta dibagi menjadi fungsi budaya, kesehatan, kuburan, pariwisata, pendidikan, perdagangan dan jasa, perkantoran, perumahan, rekreasi dan olahraga, Ruang Terbuka Hijau / sempadan sungai, sarana transportasi, dan industri mikro kecil dan menengah. Pembagian wilayah di Kota Yogyakarta tersebut dituangkan dalam peta RTRW Pemanfaatan Pola Ruang yang terlampir.

Kecamatan Pakualaman, Kecamatan Gondomanan, Kecamatan Ngamilan, Kecamatan Wirobrajan, Kecamatan Gedongtengen, Kecamatan Jetis, dan Kecamatan Tegalrejo. Lokasi site yang cocok dan sesuai untuk Taman Edukasi Profesi dan Rekreasi adalah lokasi yang disekitarnya minimal dekat dengan fungsi pusat pendidikan, pusat kegiatan pariwisata. Wilayah kecamatan yang memiliki fungsi-fungsi tersebut diantaranya adalah Kecamatan Keraton, Kecamatan Mantrijeron, Kecamatan Umbulharjo, Kecamatan Kotagede, Kecamatan Gondokusuman, Kecamatan Pakualaman, Kecamatan Gondomanan, Kecamatan Gedongtengen, dan Kecamatan Jetis.

Kecamatan Gondokusuman merupakan wilayah yang sebagian besar areanya difungsikan sebagai perumahan dengan kepadatan tinggi, selain itu juga terdapat fungsi lain yang mendominasi diantaranya adalah fungsi pendidikan, serta perdagangan dan jasa. Sehingga potensi dalam pemilihan site pada area Kecamatan Gondokusuman menjadi lebih besar.

Kecamatan Gondokusuman letaknya dekat dengan Sungai Code. Pada area Gondokusuman, pemilihan lokasi site didasari pada ketersediaan lahan kosong yang cukup luas $\pm 5.000 \text{ m}^2$. Selain karena tersedianya lahan kosong, faktor yang menjadi pemicu pemilihan site adalah karena adanya fasilitas pendukung pada area sekitar yang dapat ditempuh dengan waktu yang singkat. Lokasi site juga terletak di jalan utama yaitu Jl. Jendral Sudirman sehingga mudah untuk diketahui dan dikenali.

3.2.2. Rencana Peruntukan Lahan Kecamatan Gondokusuman

Kecamatan Gondokusuman dibagi menjadi beberapa blok area, yaitu terdiri dari area blok perumahan kepadatan tinggi,

perdagangan dan jasa, sarana pendidikan, sarana kesehatan, perkantoran, sarana transportasi, RTH taman, hutan kota, lapangan olahraga, dan RTH fungsi tertentu.

Berdasarkan matriks peraturan daerah Kota Yogyakarta tahun 2015-2035 tentang rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi, Taman Edukasi Profesi dan Rekreasi di golongan pada zona taman hiburan/rekreasi yang hanya diizinkan berdiri pada area cagar budaya bersejarah & pengetahuan, taman kota, lapangan olahraga, perumahan, perdagangan dan jasa, kantor pemerintah dan jasa, sarana pendidikan, sarana transportasi, sarana kesehatan, sarana olahraga & rekreasi, industri kecil atau rumah tangga, dan pariwisata.

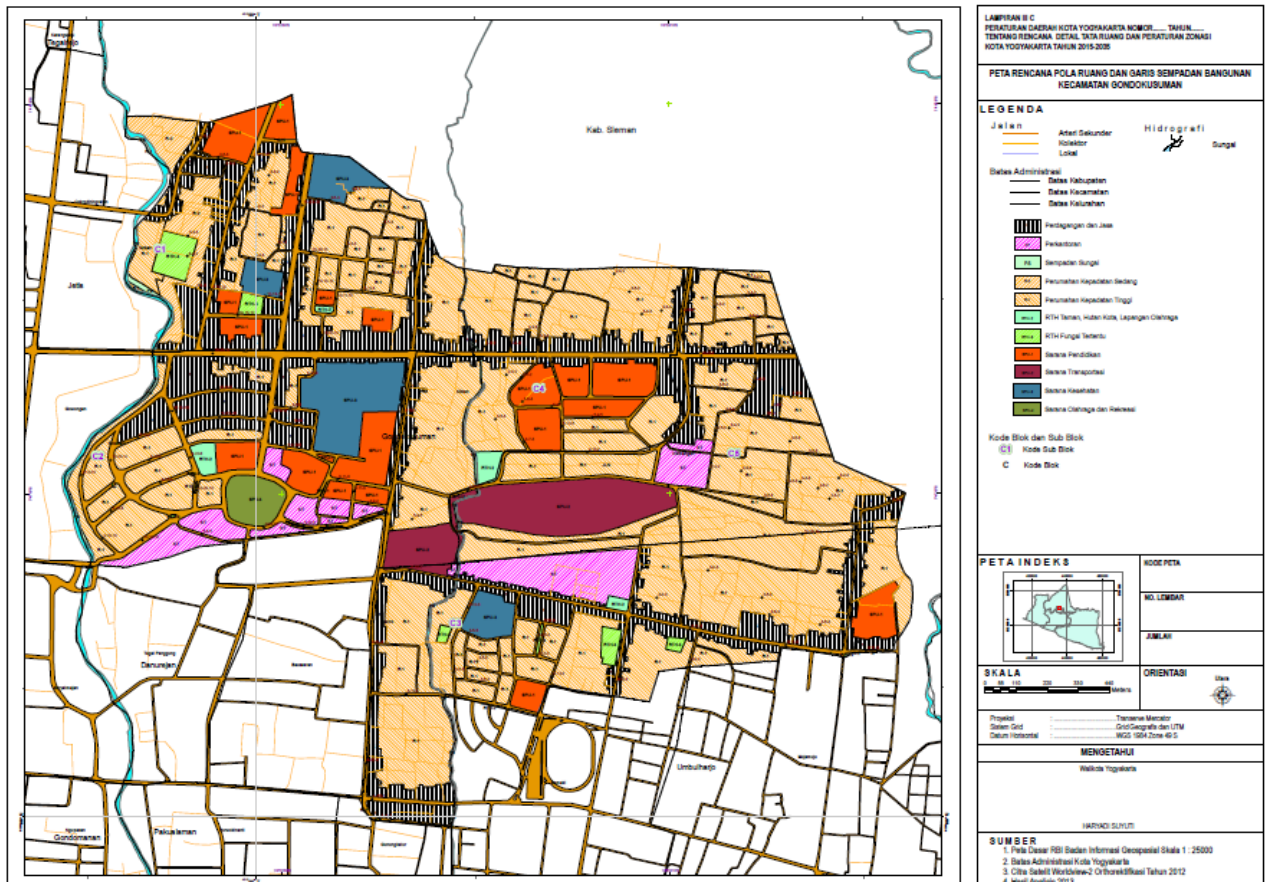
Tabel 3.1 Tabel Matriks Peraturan Zonasi Taman Hiburan / Rekreasi Kota Yogyakarta

Zona	Cagar Budaya		Ruang Terbuka Hijau				Perumahan		Perdagangan dan Jasa	Perkantoran	Sarana Pelayanan Umum				Industri	Peruntukan Lain
	SC	RTH-1	RTH-2	RTH-3	PS	R-1	R-2			KT	SPU-1	SPU-2	SPU-3	SPU-4	I	PL
	Cagar Budaya Bersejarah & Pengetahuan	Kebun Binatang	Taman, Hutan Kota, Lapangan Olah Raga	Pondok Terapi (Majelis)	Sempadan Sungai	Perumahan Kepadatan Tinggi	Perumahan Kepadatan Sedang	Perdagangan Jasa	Kantor Pemerintah dan Swasta	Sarana Pendidikan	Sarana Transportasi	Sarana Kesehatan	Sarana Olahraga & Rekreasi	Industri Kecil atau Rumah Tangga	Pariwisata	
Taman Hiburan/Rekreasi	I	B	I	X	T	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I

Keterangan :

- I Pemanfaatan diizinkan
- T Pemanfaatan diizinkan secara terbatas
- B Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat
- X Pemanfaatan yang tidak diizinkan

Sumber : Perda Kota Yogyakarta Kota Yogyakarta 2015-2035



Gambar 3.3 Peta Rencana Pemanfaatan Pola Ruang dan Garis Sempadan Bangunan Kecamatan Gondokusuman

Sumber : Perda Kota Yogyakarta Kota Yogyakarta 2015 -2035

3.3. Tinjauan Site Perancangan

3.3.1. Lokasi Site

Lokasi site berada di Jl. Jendral Sudirman, Kecamatan Gondokusuman, Yogyakarta. Site merupakan lahan kosong yang belum terbangun yang berbatasan dengan :

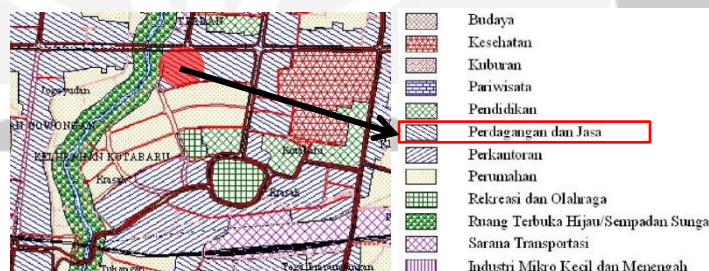
- Sebelah Utara : Jl. Jendral Sudirman
- Sebelah Selatan : SMA Stella Duce 1
- Sebelah Barat : Jl. Faridan M. Noto
- Sebelah Timur : Pertokoan



Gambar 3.4 Peta Lokasi Site

Sumber : Google.map, 28 Mei 2016

Berdasarkan peta rencana pola pemanfaatan ruang dan peta rencana peruntukan blok Kecamatan Gondokusuman, site terpilih yang berada di Jl. Jenderal Sudirman pola pemanfaatan ruangnya adalah sebagai fungsi perdagangan dan jasa. Berdasarkan matriks peraturan daerah Kota Yogyakarta tahun 2015-2035 tentang rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi, zona taman hiburan/rekreasi diizinkan pada area dengan fungsi perdagangan dan jasa tersebut.



Gambar 3.5 Peta Rencana Pola Pemanfaatan Ruang Kota Yogyakarta

Sumber : Perda Kota Yogyakarta Kota Yogyakarta 2010 – 2029



Gambar 3.6 Peta Rencana Peruntukan Blok Kecamatan Gondokusuman

Sumber : Perda Kota Yogyakarta Kota Yogyakarta 2015 -2035




3.3.2. Kondisi Eksisting Site






Gambar 3.7 Peta Lokasi Site dan Sekitarnya

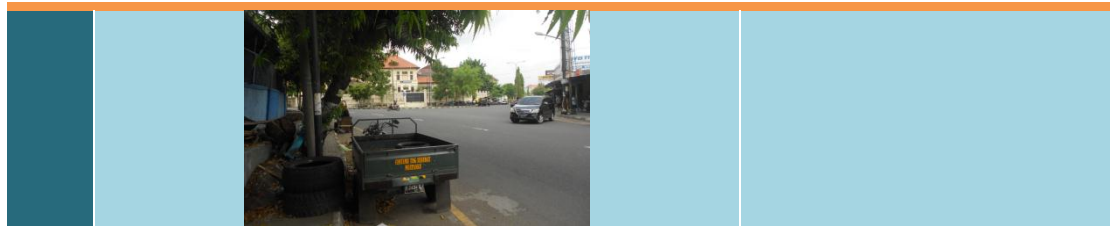
Sumber : Google Earth

Tabel 3.2 Tabel Kondisi Eksisting Site

No.	Foto	Keterangan
1		Bangunan McDonalds yang berada di site.
2		Lahan yang belum dikelola yang berada di site.
3		Lahan yang belum dikelola yang berada di site.

4		Kios – kios pedagang di sebelah utara site.
5		Permukiman penduduk di sekitar bantaran sungai code.
6		Jl. C. Simanjuntak

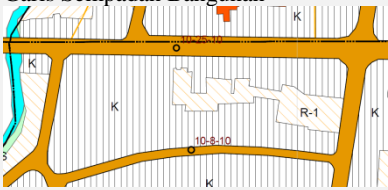
7		Sebelah timur site terdapat pos polisi dan pertokoan.
8		Terdapat sebuah jalan kecil untuk menuju ke café Ayara di sebelah timur site.
9		Sarana pendidikan yaitu SMA Stella Duce 1 di sebelah selatan site.
10		Kios-kios yang terledak di Jl. Faridan M. Noto / sebelah barat site.
11		Museum Sandi, terletak di selatan site.



Sumber : Penulis, Mei 2016

3.4. ANALISIS SWOT

3.4.1. SWOT Site / Lahan

SITE / LAHAN		
Internal	Strength (Kekuatan)	Weakness (Kelemahan)
	<ul style="list-style-type: none"> - Site berada pada kawasan yang strategis dan berkembang. - Garis Sempadan Bangunan  <ul style="list-style-type: none"> ✓ Rumija : 25 m ✓ Jarak Bangunan dengan Rumija : 10 m - KDB max : 90% - KLB max : 6.4 - KDH min. : 5% - TB max : 32m 	<ul style="list-style-type: none"> - Berkontur - Site sebagian merupakan lahan kosong yang belum terkelola.
Eksternal	Opportunity (Peluang)	Threat (Ancaman)
	<ul style="list-style-type: none"> - Lahan / Site merupakan area dengan fungsi perdagangan dan jasa dan merupakan salah satu area yang diizinkan untuk mendirikan taman rekreasi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Merancang dan mendesain taman edukasi profesi dan rekreasi agar selaras dengan bangunan sekitar. - Merancang taman edukasi profesi dan rekreasi dengan mempertahankan kondisi eksisting lahan.

3.4.2. SWOT Akses

AKSES		
Internal	Strength (Kekuatan)	Weakness (Kelemahan)
	<ul style="list-style-type: none"> - Site berada di area perkotaan. - Site berada di pinggir jalan raya sehingga mudah untuk dilihat dan dikenali. - Site berada di persimpangan sehingga akses menuju ke site mudah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Terdapat akses untuk para pejalan kaki, namun belum terkelola dengan baik sehingga berbahaya bagi pejalan kaki terutama anak-anak.
Eksternal	Opportunity (Peluang)	Threat (Ancaman)
	<ul style="list-style-type: none"> - Site dekat dengan transportasi umum seperti bus trans jogja, sehingga nantinya dapat mempermudah akses menuju ke site. 	<ul style="list-style-type: none"> - Site berada dekat dengan area lampu pill jalan, sehingga memungkinkan terjadinya kemacetan di sekitar site.

3.4.3. SWOT View

VIEW		
Internal	Strength (Kekuatan)	Weakness (Kelemahan)
	<ul style="list-style-type: none"> - Menghadap langsung ke jalan raya. - Dekat dengan sungai. 	<ul style="list-style-type: none"> - Terdapat beberapa kios dan bangunan komersil yang belum tertata dan terkelola dengan baik di bagian utara dan barat site sehingga view dari site menjadi kurang menarik.
Eksternal	Opportunity (Peluang)	Threat (Ancaman)
	<ul style="list-style-type: none"> - Bangunan nantinya akan mudah dikenali, dan diingat ketika masyarakat melintas di sekitar site. 	<ul style="list-style-type: none"> - View ke bangunan dari arah selatan dan timur jika tidak dikelola dengan baik akan sulit terlihat karena tertutup bangunan sekitar.

3.4.4. SWOT Kebisingan

KEBISINGAN		
Internal	Strength (Kekuatan)	Weakness (Kelemahan)
	<ul style="list-style-type: none"> - Pada area site kebisingan tidak terlalu tinggi karena terdapat banyak vegetasi yang juga berfungsi meredam sedikit suara bising dari luar site. 	<ul style="list-style-type: none"> - Adanya suara bising dari site yang nantinya mengganggu bangunan sekitar.
Eksternal	Opportunity (Peluang)	Threat (Ancaman)
	<ul style="list-style-type: none"> - Area yang memiliki kebisingan rendah dapat dikelola dengan meletakkan fungsi bangunan yang memiliki tingkat privasi tinggi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Site berada di tepi jalan raya sehingga ada beberapa bagian, seperti bagian utara site memiliki tingkat kebisingan yang tinggi yang nantinya dapat mengganggu.